

REFERAT – uden fortrolige emner

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 13. november 2025 kl. 16.00

Referat nr. 11/25

Referent: Elizabeth Blittrup Nørgaard

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)
Uffe Vithen (UV) – under pkt. 2a-2d + 2f

EKSTERNE

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
Århus Omegn (ÅO)
Aarhus Kommune (AAK)
Landsbyggefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 9. oktober 2025

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a. Udvendig råderet afd. 11 (bilag)
- 2b. Forretningsgange (bilag)
- 2c. Henlæggelser (bilag)
- 2d. Q3 (bilag)
- 2e. Strategi for udlejningsaftaler (bilag) – dele af punktet er fortroligt
- 2f. Investeringsstrategi (bilag)

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

- 3a. Orientering fra det boligsociale udvalg
- 3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering – fortroligt
- 3c. Orientering fra strategiudvalg
- 3d. Orientering fra formandskabet
- 3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> mandag den 8. december 2025 kl. 16.00

Pkt. 1. Godkendelse af referater fra seneste møde

Referat fra ekstraordinært OB-møde den 29. september 2025 og ordinært møde den 9. oktober 2025 er begge godkendt i Penneo og lagt på hjemmesiden (i ikke-fortrolig variant).

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Udvendig råderet (bilag)

EBN forklarede, at det på det ordinære afdelingsmøde i afd. 11, Egevangen, blev vedtaget, at der må opsættes et trådhegn på maksimalt 80 cm. som afgrænsning af et græsareal foran de tidligere handicapboliger – for at undgå, at græsset bliver brugt som hunde-/kattetoilet og at folk passerer tæt op ad husmuren og vinduerne.

Det er derfor tilføjet afdelingens råderetskatalog, at et hegn må opsættes ud for de pågældende husnumre, men at beboeren i så fald overtager vedligeholdelsesforpligtelsen (for er græsset afgrænset med hegn, kan vi/gartner ikke klippe græsset). Vedligeholdelsesforpligtelsen burde i teorien fremgå af vedligeholdelsesreglementet, men det giver næppe mening at indskrive deri, når det vedrører så få lejemål og er meget specifikt knyttet op på, om man benytter sig af denne råderetsmulighed – derfor er det indskrevet i råderetskataloget.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen og godkendte tilføjjelsen til afd. 11, Egevangens råderetskatalog. Administrationen sørger for udsendelse til beboerne.

2b. Forretningsgang (bilag)

Der er udarbejdet en forretningsgang for håndtering af arbejdsskader, så processen er beskrevet og klar for alle medarbejdere. Derudover er der lavet smårettelser og præciseringer i forretningsgangen for sundhedseftersyn, herunder omkring afleveringsmetode, beskrivelse af årsagen til sundhedseftersynet og evt. kontakt forud for sundhedseftersynet. Ændringer er markeret i vedlagte dokument, så det er nemt for organisationsbestyrelsen at forholde sig til ændringerne.

Organisationsbestyrelsen tog den nye forretningsgang for arbejdsskader og den opdaterede forretningsgang for sundhedseftersyn til efterretning.

2c. Henlæggelser (bilag)

UV orienterede om, at der er udsendt en oversigt over henlæggelserne. Det er en opsummering af henlæggelserne i 2025 og hvad de er godkendt til i 2026. Det giver et billede af, hvor meget henlæggelserne er blevet hævet de seneste år.

Den samlede mængde henlæggelser i 2026 er større end det, der fremgår, pga. en ompostering i afdeling 1. Så reelt er den samlede stigning i henlæggelserne næsten 10 mio. kr. i 2026.

TWH bemærkede, at tilsynet nu har godkendt budgettet for 2025 for afdeling 25.

UV og MAB kunne tilføje, at afdeling 2's budget for 2025 fortsat er til behandling ved tilsynet.

MAB bemærkede, at oversigten over henlæggelse er for at give OB et overblik over, at ÅO arbejder meget seriøst med at øge henlæggelserne, som besluttet af OB.

2d. Q3 (bilag)

UV forklarede, at Q2 var midtvejsstatus, mens Q3 viser lidt mere. Personaleomkostningerne i 2025 forventes at lande lidt lavere end budgetteret – en mindre besparelse på ca. 630.000 kr. Derimod forventes udgifterne til licenser og hardware at ende med en budgetoverskridelse på 274.000 kr.

Vores investering har givet et positivt afkast på ca. 5,7 mio. kr. Vores foreløbige forventning er derfor et afkast på 2,09% for 2025. Så i stedet for et budgetteret underskud på 270.000 kr., forventer vi et lille overskud på 416.000 kr.

UV forklarede videre, at tilsynet i forlængelse af styringsdialogen har udsendt et referat, der også omhandler dispositionsfonden. ÅO er sammen med revisionen ved at kigge på reguleringskonti for afd. 2, Rosenhøj og afd. 21, Møllevangen, men der foreligger ikke en konklusion. Derfor må OB vente med en status på dispositionsfonden.

UV redegjorde herefter for antal rykkere, inkassosager og udsættelser i seneste kvartal sammenlignet med det forrige. Der har været færre, men opmærksomheden henledes på, at vi ikke udsendte påkravsskrivelser og sendte sager til inkasso i september måned pga. skift i medarbejderstaben, der varetager denne opgave. Derfor kommer billedet til at rykke sig igen.

OB godkendte kvartalsregnskabet med det budgetterede overskud på 416.000 kr.

2e. Strategi for udlejningsaftaler – dele af punktet er fortroligt

MAB forklarede, at Aarhus Kommune og BL's 5. kreds siden 2013 har indgået fælles aftaler om anvendelsen af udlejningsredskaber.

Aarhus Kommune og 5. kreds har udarbejdet vedlagte udkast til ny strategi, hvoraf det fremgår, at formålet er at afbalancere følgende formål:

- ”• At fremme eller fastholde en blandet og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at give fortrinsret til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier.*
- At kommunen kan løse akutte boligsociale opgaver ved at boligorganisationerne stiller boliger til rådighed, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig indenfor rimelig tid uden at der derved skabes nye udsatte boligområder.*
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.”*

Af side 7 fremgår, at *”der arbejdes med en sigtelinje på omkring en tredjedel af alle almene familieboliger, som bredt mål for, hvor stor en andel af de almene familieboliger, der maksimalt bør have fleksibel udlejning.”*

For nuværende har ÅO to aftaler om fleksibel udlejning – afdeling 2, Rosenhøj som en del af Viby Syd og afdeling 6, Elstedhøj.

Tidligere har ÅO også haft en udlejningsaftale for afd. 1, Præstevangen, men afdelingen har for nuværende ikke brug for en udlejningsaftale.

OB godkendte strategien for udlejningsaftaler.

2f. Investeringsstrategi

UV henviste til det udsendte bilag men bemærkede, at han har et ændringsforslag til det udsendte.

To af de bydende har haft rettet henvendelse til os og bemærket, at det formentlig er svært at opfylde kravene, fordi bl.a. kravet om ingen tobak og alkohol kan betyde, at man ikke kan investere i hotelkædedrift, der sælger alkohol og tobak.

Indstillingen inkl. denne ændring følger 100% Landsbyggefondens rammer – og de behøver derfor ikke få investeringsstrategien over til godkendelse igen, hvis OB godkender det. Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt dette.

Ændringen til det udsendte ændringsforslag omhandler alene grænserne ift. nedenstående aktiviteter.

Det foreslås, at OB tilslutter sig, at nedenstående accepteres:

Aktivitet	Maksimal omsætningsgrænse	
	Produktion	Distribution
Kontroversielle våben	0%	0%
Tobak	0%	5%
Alkohol	5%	5%
Voksenunderholdning	5%	5%
Kommerciel spillevirksomhed	5%	5%
Fossile brændstoffer (termisk kul, olie fra tjæresand og elproduktion fra tørv)	5%	5%

Øvrige forhold foreslås accepteret som anført i det udsendte bilag.

OB godkendte ændringerne til investeringsstrategien.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

Mødet i det boligsociale udvalg skal rykkes til januar 2026 efter ønske fra OB.

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering – fortroligt

3c. Orientering fra strategiudvalg

Der har ikke været afholdt møde siden sidst. Men der har været afholdt strategidag med hele OB dags dato. MAB bemærkede, at drøftelserne og udmøntningen fra strategidagen bliver forelagt for hele OB og ikke kun strategiudvalget. Det var enighed herom.

BML bemærkede, at træpolitikken stadig udestår.

3d. Orientering fra formandskabet

JG bemærkede, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe vedrørende repræsentantskabsmødet, evt. sammen med en fra administrationen.

Arbejdsgruppen består af FU dvs. af AVE, IL og JG samt TWH

Almene bolig dage den 31.10-1.11 2026 skal tilmeldes forholdsvis hurtigt. Det foregår på Fyn. JG, IL, ST, AVE, TWH og BML ønsker at deltage. JG undersøger tilmelding – herunder om man kan melde hele bestyrelsen til og senere melde fra, evt. uden navne på nuværende tidspunkt henset til, hvem der vælges ind. JG sørger for tilmelding og får faktura sendt til ÅO.

Temaaften om nye veje til fællesskab og engagement i boligområderne i Fredericia i januar 2026. FU ønsker at deltage. JG finder selv ud af tilmelding for FU.

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4 Eventuelt

JG bemærkede, at hun godt kan tænke sig, at nye medarbejdere præsenteres for organisationsbestyrelsen.

BML spurgte til, om OB-medlemmer ikke også skal præsenteres for medarbejderne.
Der var enighed om, at det er en god ide – begge veje rundt.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes mandag den 8. december 2025 kl. 16.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-11-24 15:23:50 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-11-24 16:21:02 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-11-24 17:06:01 UTC



Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-11-24 19:22:28 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d333defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-11-24 21:48:28 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-11-25 17:19:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a292d84c-7703-49d6-b916-6b606984367c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-11-28 11:33:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.